



**HUURDERSVERENIGING
PATRIMONIUM
VEENENDAAL**

Verenigingsplan 2016 – 2020

Samen staan we sterk



29 april 2016

1. Inleiding

2015 was een belangrijk jaar voor de volkshuisvesting en vooral voor huurdersorganisaties. De nieuwe Woningwet is op 1 juli 2015 in werking getreden. Deze wet geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeenten en huurdersorganisaties. De positie van de huurders is hiermee verbeterd en versterkt. Huurders hebben meer bevoegdheden gekregen en zijn nu serieuze gesprekspartner voor corporatie en gemeente. Deze ontwikkeling op het gebied van zeggenschap en de positie van de huurdersorganisaties, heeft ons als bestuur aan het denken gezet. Het is voor ons en voor onze achterban van belang dat wij een goed fundament hebben waarop wij staan; een verenigingsplan. Dit verenigingsplan is onze handleiding tot 2020. Wij willen laten zien wie wij zijn, wat wij doen en waarom we het doen.

Leeswijzer

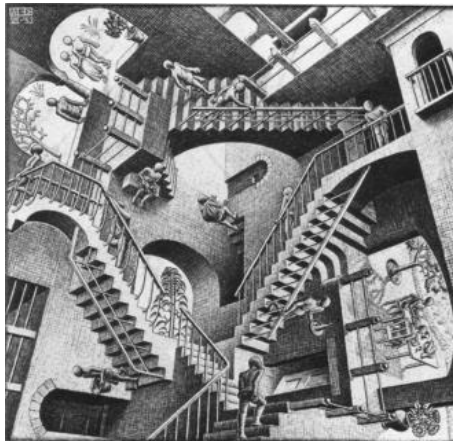
Wij beginnen met onze missie, visie, doelen en de kernwaarden van onze huurdersorganisatie. Daarna geven wij een toelichting op onze organisatie, de thema's die wij van belang achten en de activiteiten die wij willen inzetten. Tenslotte gaan we in op de professionalisering van onze vereniging.

2. Identiteit Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal

Voordat we invulling geven aan onze activiteiten is het belangrijk om te weten waarom wij het doen. In dit hoofdstuk beschrijven wij onze missie, visie, kernwaarden en doelstellingen.

Missie

Wij behartigen de belangen van de huurders en woningzoekenden van Patrimonium woonservice. We zetten ons in voor betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen. We doen dit vanuit een sterk georganiseerde vereniging, waarbij we een duurzame relatie onderhouden met onze achterban en samenwerken met huurdersorganisaties in de regio. We willen een professionele gesprekspartner zijn.



**Er gaat geen lift naar het succes,
we moeten zelf de trap nemen**

Visie

Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal is een sterke, onafhankelijke en zelfbewuste organisatie. Zelfbewust omdat we weten wat er bij onze achterban leeft, onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en visies ontwikkelen, sterk omdat wij kennis van de volkshuisvesting en organisatie van de achterban koppelen aan de doelen die we nastreven. We zijn van en voor huurders: we zijn een vereniging waarbij alle huurders, die een bijdrage willen leveren aan de belangenbehartiging, welkom zijn. In de dialoog met Patrimonium woonservice en de gemeente Veenendaal zijn wij een gelijkwaardige partner.



"Een visie zonder actie blijft een droom, met actie zonder visie blijf je in de waan van de dag. Een visie met een gedegen plan en uitvoering verandert de wereld"

Nelson Mandela

Kernwaarden

Kernwaarden zijn de belangrijkste waarden voor de organisatie. Kernwaarden geven het fundament weer van waaruit de organisatie werkt. Onze kernwaarden zijn:

- open en transparant
- samen werken
- betrouwbaar
- sociaal
- doelgericht

Korte termijn doelen (2016)

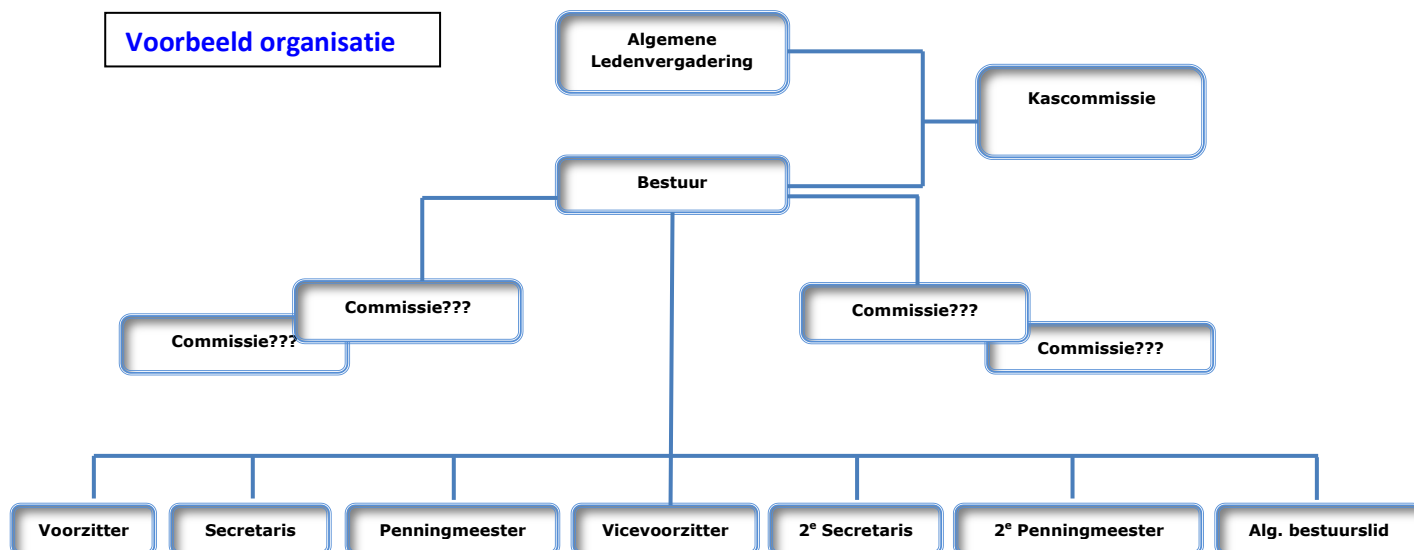
- Zichtbaar zijn
- Versterken relatie achterban
- Nieuwe vormen van organisatiestructuur onderzoeken en het betrekken van de achterban hierbij.
- Werven nieuwe leden
- Taakverdeling/kennisdeling

Lange termijn doelen

- Nieuwe organisatiestructuur
- Continuïteit huurdersvereniging waarborgen
- Werven nieuwe bestuursleden
- Werven nieuwe leden -> groeien naar 4000 leden
- Invloed hebben op beleid van Patrimonium Woonservice en de gemeente Veenendaal-> meepraten aan de voorkant
- Onderhouden relatie achterban
- Vergroten van kennis
- Samenwerking met andere huurdersorganisaties in de regio
- Professionele huurdersorganisatie
- Iedere huurder kent Huurdersvereniging Patrimonium Woonservice

3. Organisatie

Dit hoofdstuk geeft de organisatiestructuur van Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal weer. Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal is op 24 februari 2015 ontstaan uit een fusie tussen Huurdersvereniging SIB en Huurdersvereniging Patrimonium. In 2015 is ook de nieuwe woningwet in werking getreden. De nieuwe bevoegdheden die deze woningwet huurdersorganisaties geeft, zorgt ervoor dat van bestuursleden meer inzet wordt verwacht. Thema's als de prestatieafspraken vragen de nodige aandacht. Een goede organisatie en relatie met de achterban is hierbij van groot belang.



Het bestuur

Het bestuur bestaat op dit moment uit zeven bestuursleden. Het bestuur bevat in ieder geval de volgende functies:

- Voorzitter en vicevoorzitter: algemene taken, prestatieafspraken, beleidsonderwerpen, ledencontact, uitdragen beleid naar buiten
- Secretaris: Verzorgt de inkomende en uitgaande stukken van en naar het bestuur.
- Penningmeester en 2^e penningmeester: beheren de financiën, zorgen voor de begroting en de jaarrekening.
- Algemeen bestuurslid; heeft zitting in het bestuur zonder vastgestelde bestuursfunctie.

Daarnaast heeft het bestuur een onderlinge taakverdeling wie wat oppakt, zoals communicatie, klachtenafhandeling, ledenwerving en energiecoaches.

De ledenadministratie is in beheer bij Patrimonium Woonservice. Nieuwe huurders worden automatisch lid van HVPV tenzij ze bezwaar maken. Patrimonium Woonservice verstrekt met enige regelmaat of op verzoek een ledenlijst aan HVPV.

Bewonerscommissies

Er zijn binnen het bezit van Patrimonium Woonservice 17 bewonerscommissies aanwezig. De mate waarin ze actief zijn verschilt. Zowel voor hoogbouw als voor laagbouw kunnen bewonerscommissies actief zijn. HVPV ziet graag dat de bewonerscommissies een stichting of vereniging vormen, zodat ze een officiële status krijgen. Het streven is om per complex of ongeveer per 300 woningen een bewonerscommissie te hebben. Niet iedere wijk of complex heeft een bewonerscommissie. Bewonerscommissies zijn een belangrijke schakel in de huurdersvertegenwoordiging. Zij zetten zich in voor huurders in hun eigen straat of complex. Ze weten wat er leeft bij hun achterban.

De leden

Wij hebben ca. 1700 leden. De leden vormen het bestaansrecht van onze organisatie. De leden zijn de voelsprietten in de samenleving. Zij voeden ons met informatie uit de samenleving. Door de extra bevoegdheden die wij als bestuur hebben gekregen, is het nog belangrijker om te weten wat er bij de achterban speelt. Wij vertegenwoordigen hen in gesprekken met Patrimonium en de gemeente.

Door het inzetten van nieuwe participatiemethoden en communicatiemiddelen willen wij de relatie met onze achterban versterken en het aantal leden doen groeien naar 4000.



4. Thema's

In dit hoofdstuk behandelen we de thema's die Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal van belang acht. Deze thema's hebben voortdurend onze aandacht in de gesprekken die wij voeren met corporatie en gemeente. Ook willen we deze thema's terug laten komen in de gesprekken/contacten die wij hebben met onze achterban, zodat wij gezamenlijk met onze achterban een visie kunnen vormen op de verschillende thema's.

Betaalbaarheid

De huren zijn de afgelopen jaren fors gestegen. De betaalbaarheid van huren staat onder druk. De nieuwe Woningwet biedt met de passendheidstoets kansen voor de huurders. Ditzelfde geldt voor de huursombenadering. Het is wel belangrijk dat hierin goede afwegingen worden gemaakt, waarin de stem van de huurder gehoord is.



Beschikbaarheid

De huidige ontwikkelingen hebben invloed op de beschikbaarheid van woningen. Het is belangrijk dat er voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn; vandaag, morgen en in de toekomst. Nu wij gesprekspartner zijn voor de prestatieafspraken is het goed om kansen en mogelijkheden optimaal te benutten en ervoor te zorgen dat wachttijden niet gaan toenemen.

Duurzaamheid & kwaliteit

We zetten al actief in op het onderwerp duurzaamheid en daaraan gekoppeld het onderwerp woonlasten. Door de inzet van energiecoaches willen we huurders bewust maken van het energieverbruik en de mogelijkheden om te besparen. Daarnaast gaan wij graag met Patrimonium Woonservice in gesprek over beleid en onderwerpen op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad. En dan vooral gekoppeld aan de betaalbaarheid van huren.



Leefbaarheid

Leefbaarheid is een redelijk abstract begrip en soms ook wel een containerbegrip. De inzet van leefbaarheid door de corporatie staat zwaar onder druk. De corporatie zal zich steeds meer alleen inzetten ten aanzien van leefbaarheid als het direct de eigen woningen betreft. De indirecte leefbaarheid komt meer bij de gemeente te liggen. De huurdersorganisatie zal zich hierover moeten buigen, welke rol en taken zij hierin heeft.



Wonen en zorg/ouderenhuisvesting

De bevolking vergrijsst, zo ook in Veenendaal. Inspelen op deze marktontwikkeling en daarmee de behoefte bij ouderen is van belang. De tendens en de regelgeving, die ervoor zorgt dat ouderen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen, zorgt er ook voor dat voor deze doelgroep passende woningen beschikbaar moeten zijn. Dit betekent woningen waar voorzieningen en zorg aanwezig zijn.

Participatie/zeggenschap

Meer verantwoordelijkheid en bevoegdheid vraagt om een sterke relatie met de achterban. Het is belangrijk om als bestuur goed te weten wat er leeft bij de achterban. Wij vertegenwoordigen immers onze huurders en woningzoekenden in de gesprekken met corporatie en gemeente. We moeten dus op zoek gaan naar verschillende vormen waarbij we onze achterban betrekken.

5. Activiteiten

In dit hoofdstuk staan de activiteiten beschreven waar wij ons tussen 2016 en 2020 op richten. Veel activiteiten komen voort uit de nieuwe woningwet. Een aantal activiteiten zijn eenmalig. Andere activiteiten keren jaarlijks terug.



Woonvisie en prestatieafspraken

HVPV is nu gelijkwaardig gesprekspartner bij de prestatieafspraken. 2015 was het eerste jaar dat wij als partij bij de woonvisie en prestatieafspraken betrokken werden. Voor alle drie de partijen (gemeente, corporatie en huurdersorganisatie) was het een zoektocht hoe hier met elkaar invulling aan te geven en de posities helder te krijgen. De prestatieafspraken betreffen een jaarlijks terugkerende cyclus. Als huurdersvereniging is het belangrijk om een visie te hebben op de thema's en ook legitimiteit te hebben bij de achterban. Op deze manier staan we sterk in de prestatieafspraken. Ook bij een nieuwe woonvisie in 2019 is dit van belang. Hier zetten we de komende jaren sterk op in.

Proeftuin "Samenwerking in beleidsprocessen"

Door de nieuwe Woningwet wordt de stem van de huurders krachtiger. Dit vraagt om een stevige(re) huurdersvereniging met actieve(re) leden. Naast de nieuwe eisen van de Woningwet ontstond zowel bij Patrimonium woonservice als bij HVPV de behoefte om de gezamenlijke samenwerking te professionaliseren. Hoe behouden we onze constructieve manier van samenwerken, ook als bijvoorbeeld de samenstelling van de huurdersvereniging of bestuurder wijzigt. De proeftuin, opgezet door Aedes en de Woonbond, biedt nu mogelijkheden om hiermee aan de slag te gaan.

Werving RvC

In 2016 moet een nieuwe commissaris geworven worden. Met de nieuwe woningwet moet minstens een derde deel van de commissarissen worden voorgedragen door de huurdersorganisatie. Dit betekent dat HVPV deze commissaris mag voordragen. Het is belangrijk dit proces tijdig op te starten, aangezien het een intensief proces is.

Scheiding Daeb Niet Daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang)

De kerntaken van de corporaties vallen onder Daeb activiteiten, waaronder het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed zijn niet Daeb activiteiten. Corporaties moeten voor 1 januari 2017 een voorstel bij de Autoriteit woningcorporaties indienen voor administratieve scheiding of juridische splitsing van Daeb en Niet Daeb activiteiten. Huurdersorganisaties moeten hierop hun zienswijze geven. Dit betreft een eenmalige activiteit en zal nog in 2016 plaats vinden.

Regionale woningmarkt

Een corporatie heeft toestemming van de minister nodig om in een bepaalde gemeente of gemeenten werkzaam te zijn. Wanneer minimaal twee aan elkaar grenzende gemeenten het wenselijk vinden dat de corporaties die in hun gemeente werkzaam zijn ook regionaal kunnen samenwerken, kunnen zij de minister vragen om een woningmarktregio vast te stellen. Gemeenten in de regio FoodValley dienen gezamenlijk een voorstel in om één woningmarktregio te vormen. HVPV wordt gevraagd hierop haar zienswijze te geven. Deze activiteit vindt nog plaats voor de zomer van 2016.



Portefeuilleplan en huurbeleid

Met ingang van 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Corporaties hebben hierop regels toegepast om aan deze vereiste te kunnen voldoen. Zo wordt er strikter toegewezen en worden huren verlaagd. Dit heeft consequenties voor het portefeuilleplan en het huurbeleid. 2016 is daarom een goed moment om het portefeuilleplan en het huurbeleid opnieuw te bespreken en vast te stellen. Hiervoor zullen in 2016 de nodige sessies georganiseerd worden waar HVPV bij betrokken wordt en advies over mag uitbrengen.

Adviezen

Naast de hierboven genoemde onderwerpen, zijn er nog tal van onderwerpen waar wij als huurdersvereniging advies en/of instemmingrecht op hebben. Te denken valt aan verkoop van woningbezit, sociaal statuut, toewijzingsbeleid enz. Als huurdersvereniging willen wij graag aan de voorkant van een proces invloed kunnen uitoefenen. We willen graag vroegtijdig betrokken worden bij beleidsonderwerpen en streven hierbij naar overeenstemming.

6. Professionalisering

Als huurdersorganisatie zitten we tegenover professionals van Patrimonium en de gemeente Veenendaal. We zijn hierbij gelijkwaardig gesprekspartner. Dit zorgt ervoor dat er nogal wat van ons wordt verwacht. Om gelijkwaardig te zijn, vinden we het belangrijk om een professionaliseringslag te maken en onze vereniging te verstevigen. In dit hoofdstuk gaan we in hoe we dit voor de komende jaren voor ogen hebben.

Nieuwe verenigingsstructuur

De huidige verenigingsstructuur past niet meer bij de huurdersorganisatie van nu. Meer verantwoordelijkheid en bevoegdheid vraagt om een sterke relatie met de achterban. Het is belangrijk om als bestuur goed te weten wat er leeft bij de achterban. In de huidige structuur is dit onvoldoende geborgd. In 2016 en 2017 willen we de mogelijkheden voor een nieuwe verenigingsstructuur onderzoeken. Te denken valt aan digitale achterbanraadpleging, adviesteams en meer thema-avonden. Vanzelfsprekend willen we de achterban hierbij betrekken.

Continuïteit en taakverdeling

Een huurdersvereniging is erg kwetsbaar wanneer veel kennis en knowhow bij één persoon ligt. Het is daarom belangrijk om kennis en ervaring binnen het bestuur te delen. Nu is het ook weer niet zo dat iedereen alle kennis moet hebben. Het moet voor ieder bestuurslid behapbaar en leuk blijven. Een goede taakverdeling is hierbij van belang, waarbij je bij belangrijke onderwerpen er altijd voor zorgt dat minimaal twee bestuursleden betrokken zijn, zoals de prestatieafspraken, huurbeleid en financiën. Aan de hand van de activiteiten willen we de taakverdeling nog eens goed onder de loep nemen en kijken welke kennis en kwaliteiten we nodig hebben.

Werven nieuwe bestuursleden

Wij streven naar een samenstelling van minimaal zeven en maximaal negen bestuursleden. We blijven dus actief op zoek naar nieuwe kandidaten. Dit doen wij onder andere door de relatie met de achterban te versterken. Vanuit een sterke relatie met de achterban zien wij kansen om het bestuur te verstevigen. Wanneer een bestuurslid aftredend is, willen we ook tijdig en actief een nieuw bestuurslid gaan werven, zodat de continuïteit gewaarborgd is. Dit doen we bijvoorbeeld door het plaatsen van een vacature.

Versterken relatie achterban

Zoals al eerder aangegeven wordt de relatie met de achterban steeds belangrijker. De komende jaren willen wij dan ook inzetten om de relatie met de achterban te versterken en te onderhouden. We willen hierbij gebruik maken van de volgende communicatiemiddelen en participatievormen:

- De website; om alle huurders en onze leden te bereiken vinden we het belangrijk om dit middel goed te blijven gebruiken. Iedereen moet gemakkelijk de weg naar onze website weten te vinden. Informatie moet actueel zijn.
- (Digitale) achterbanraadpleging; om te weten wat huurders vinden over bepaalde onderwerpen kan ervoor gekozen worden een (digitale) achterbanraadpleging in te zetten.
- Digitale nieuwsbrief naar de leden; om leden op de hoogte te houden van onze activiteiten en resultaten, versturen we regelmatig een digitale nieuwsbrief
- Algemene Ledenvergadering; om jaarstukken vast te stellen organiseren wij als vereniging een algemene ledenvergadering. Dit doen we nu met onze ledenraad, maar met een vernieuwde organisatiestructuur willen we kijken hoe we dit anders vorm kunnen geven.
- Adviesteam; om huurders te vragen naar hun mening over een bepaald onderwerp, gaan we gebruik maken van adviesteams. In een aantal bijeenkomsten willen we samen met huurders een visie formuleren op een aantal thema's, zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, participatie en de nieuwe verenigingsstructuur.

- Thema-avonden; na een succesvolle thema avond in maart 2016, organiseren wij jaarlijks minimaal één thema-avond.
- Bijeenkomst bewonerscommissies; om een relatie op te bouwen met de bewonerscommissies organiseren we in het najaar van 2016 een bijeenkomst voor de bewonerscommissies. Vanaf 2017 willen we ons ook richten op complexen en buurten waar nog geen bewonerscommissie is. Waar mogelijk willen we buurten en complexen stimuleren een bewonerscommissie in het leven te roepen, waarbij HVPV voorlichting en ondersteuning kan bieden.



Training en opleiding

Met de nieuwe Woningwet en de rol van de huurdersorganisatie hierin is het belangrijk om goed op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Training en opleiding kunnen hierin niet ontbreken. Er spelen op dit moment vele ontwikkelingen en wijzigingen. De materie is erg complex. Voor zowel zittende als nieuwe bestuursleden is het belangrijk een cursus, workshop of symposium te volgen om kennis te krijgen van de inhoud, maar ook van de positie van de huurdersorganisatie. Ook de energiecoaches moeten regelmatig bijgeschoold worden. Jaarlijks wordt bekeken welke opleidingsbehoefte er is.

Samenwerking huurdersorganisaties

Gemeenten kunnen vanaf 2016 een voorstel indienen bij de minister voor nieuwe woningmarktregio's. In dit verband en in het kader van prestatieafspraken zien wij dat gemeenten en corporaties steeds meer de regionale samenwerking zoeken met elkaar. Wij kunnen als huurdersorganisatie hierin niet achterblijven en zullen ook meer met andere (huurders)organisaties gaan samenwerken. Wij zijn voornemens een samenwerking aan te gaan met andere huurdersorganisaties in de FoodValley. Deze samenwerking krijgt in 2016 een officiële structuur in de vorm van een stichting, namelijk Stichting Huurders FoodValley Samenwerkingsverband (HFS). De komende jaren moet deze stichting verder vorm krijgen, waarbij onder andere gewerkt wordt aan een werkplan, continuïteit en het betrekken van de huurders.

Advies

Als vrijwilligers zitten wij tegenover professionals. Om hierin een gelijkwaardige rol te vervullen, willen wij ook de komende jaren gebruik maken van adviseurs van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Wel kijken we hierbij goed bij welke activiteiten we ondersteuning nodig hebben en welke activiteiten we zelf oppakken.